

Monatlicher Research Report

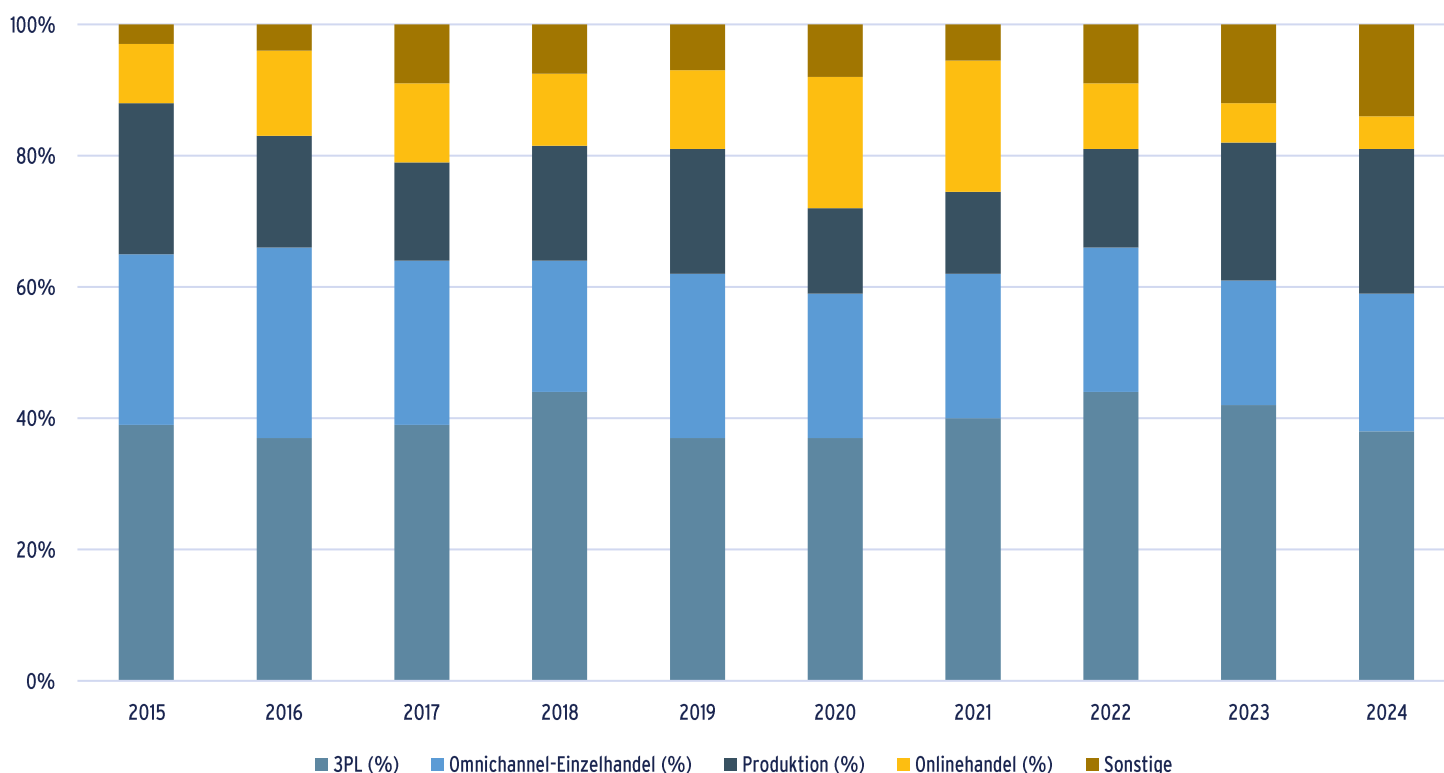
MAI 2025

MAI 2025

DIVERSIFIZIERTE LOGISTIKNACHFRAGE BIETET STABILITÄT GEGENÜBER ZÖLLEN

- Trotz der jüngsten Senkungen und Aussetzungen hat die Zollpolitik die handelspolitische Unsicherheit verstärkt, was vermutlich zu einem Anstieg des Drucks auf die Lieferketten führen wird. Europäische Logistikflächenbetreiber werden voraussichtlich ihre operative Strategie von „Just-in-Time“ noch weiter auf „Just-in-Case“ verlagern, um Kontinuität zu gewährleisten. Dies könnte die Nachfrage nach Logistikflächen erneut ansteigen lassen.
- Die Anfälligkeit der Logistikmärkte für neue US-Zölle ist in Westeuropa begrenzt. Basierend auf dem Global Industry Tariff Vulnerability Index von Oxford Economics erwarten wir jedoch für Irland, die Schweiz, die CEE-Märkte sowie die skandinavischen Teilregionen eine überdurchschnittliche Anfälligkeit.
- Der Onlinehandel bleibt ein zentrales Thema beim Flächenumsatz in der Logistik. Ein genauerer Blick auf den Flächenumsatz zeigt jedoch eine breitere Unterstützung über verschiedene Sektoren hinweg, wie im Folgenden dargestellt. Die breite Mieterbasis von Logistikflächen sollte eine Stabilität beim zukünftigen Flächenumsatz bieten, unabhängig von den letztendlichen Auswirkungen der Zölle.
- Unsere Prognosen für Spitzenmietzuwächse im Zeitraum 2025-29 in Höhe von 1,9% p.a. an den von uns betrachteten 37 Logistikmärkten in Europa beruhen auf der Verlangsamung des Wirtschaftswachstums, einem schwächerem Flächenumsatz und höheren Leerstandsdaten. Angesichts eines nachlassenden Angebots an Neufächen wird bis 2029 ein allmählicher Rückgang der durchschnittlichen Leerstandsrate von 5,1% zum Jahresende 2024 auf 3,7% prognostiziert.
- Wie in anderen Sektoren haben höhere Zinsen auch zu einer Erhöhung der Spitzenrenditen im Logistikbereich von 3,7% auf 5,3% geführt. Nach den Neubewertungen im Zeitraum 2022-2024 und unserem überarbeiteten Base Case, welcher eine geringere Verengung der Anleiherenditen berücksichtigt, erwarten wir, dass sich die Spitzenrenditen im Logistiksektor an allen Märkten bis 2029 lediglich um 30 Basispunkte annähern. Das bedeutet, dass die aktuellen Mieteinnahmen und das Mietwachstum entscheidend für die Erträge sein werden.
- Infolgedessen werden die Gesamtrenditen an allen europäischen Logistikmärkten im Zeitraum 2025-29 in unserem Mär-25-Base Case mit 7,9% p.a. geschätzt, was diesen Sektor zum zweitattraktivsten nach Büroimmobilien macht. Wir gehen davon aus, dass die höchsten Gesamtrenditen in den CEE- und UK-Logistikmärkten mit 10,9% p.a. bzw. 10,4% p.a. erreicht werden.
- Trotz einer kürzlichen Unterbrechung hat sich Stimmung unter den Managern im Logistiksektor seit 2022 stetig verbessert. Die Investitionsvolumina im Logistikbereich dürften 2025 auf 50 Mrd. € steigen, was einem Anstieg um 19% gegenüber 2024 entspricht. Im Jahr 2024 hält der Logistiksektor mit 23% den bislang höchsten Anteil am gesamtwirtschaftlichen Investitionsvolumen.

FLÄCHENUMSATZ NACH SEKTOR IN % DES JAHRESGESAMTUMSATZES (13 LÄNDER)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2025

MAKROANALYSE: US-ZÖLLE KÖNNEN SICH POSITIV AUF DIE NACHFRAGE NACH LOGISTIKFLÄCHEN AUSWIRKEN

ZÖLLE DÜRFTEN DRUCK AUF LIEFERKETTEN ERHÖHEN

- Trotz der jüngsten Senkungen und Aussetzungen haben die Zölle die handelspolitische Unsicherheit (TPU) erheblich verstärkt, was potenziell zu weiteren Unterbrechungen in den globalen Lieferketten (GSCPI-Index) führen könnte.
- Bisher spiegeln sich diese Entwicklungen jedoch noch nicht in einem erhöhten Druck auf die Lieferketten im GSCPI wider. Es ist anzunehmen, dass die Auswirkungen erst mit der Umleitung der Handelsströme deutlich werden.
- Diese Verschiebung wird wahrscheinlich auch die Nachfrage nach Containern und die Kapazitäten der Häfen innerhalb kurzer Zeit beeinflussen, wodurch die Lieferketten zusätzlich unter Druck geraten.
- Die hohe handelspolitische Unsicherheit in Kombination mit den weiteren Entwicklungen im GSCPI könnte kurzfristig das Vertrauen europäischer Logistikflächennutzer beeinträchtigen, insbesondere wenn Expansionspläne bis zur Klärung der Unsicherheiten auf Eis gelegt werden.
- Sollte die Unsicherheit anhalten, dürften Flächennutzer, ähnlich wie während der Lockdowns in der Corona-Krise, ihre operative Strategie von „Just-in-Time“ auf „Just-in-Case“ umstellen, um die Kontinuität ihrer Abläufe sicherzustellen.
- Selbst wenn die Unsicherheit bezüglich der Zölle anhält, werden europäische Logistikunternehmen voraussichtlich ihren operativen Fokus von „Just-in-Time“ auf „Just-in-Case“ erweitern, um die Kontinuität sicherzustellen.
- Dieser „Just-in-Case“-Ansatz hinsichtlich zusätzlicher Bestände könnte eine höhere Nachfrage nach Logistikflächen auslösen.

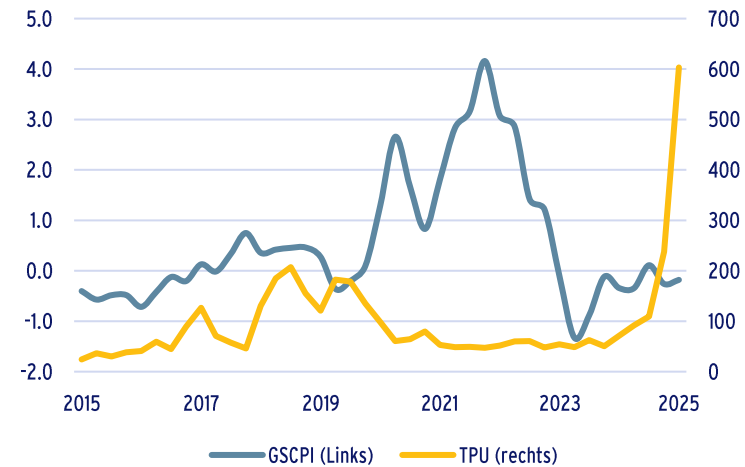
BEGRENZTE ANFÄLLIGKEIT FÜR ZÖLLE IN WESTEUROPA

- Unsere erste Einschätzung hinsichtlich der Anfälligkeit für die jüngsten Ankündigungen zu US-Handelszöllen zeigt, dass die europäischen Core-Länder und -städte nur geringfügig betroffen sind.
- Der Global Tariff Vulnerability Index von Oxford Economics dient zur Bewertung der Anfälligkeit jedes Landes, basierend auf der Analyse seiner spezifischen Sektoren in 20 Produktionsbereichen.
- Auf der Grundlage dieses Indexes weisen Irland, die Schweiz, die CEE-Märkte und die skandinavischen Länder eine überdurchschnittliche Anfälligkeit auf.
- Auf der Länderebene bewerten wir den relativen Anteil einzelner Städte in diesen anfälligen Sektoren durch die Analyse der Beschäftigungszahlen in der Produktion sowie im Transport- und Lagerwesen.
- Abweichungen zu den Ergebnissen auf Länderebene sind zum Teil auf ein oder zwei Städte in einigen Ländern zurückzuführen. In Mailand und Warschau/Schlesien liegt die Anfälligkeit über dem nationalen Durchschnitt.
- Die hohe Anfälligkeit auf Stadtebene ist insbesondere auf die hohen Werte für Frankfurt zurückzuführen, die nur teilweise durch Berlin und andere Städte ausgeglichen werden. Auch der hohe Wert für Barcelona wird lediglich teilweise durch Madrid kompensiert.

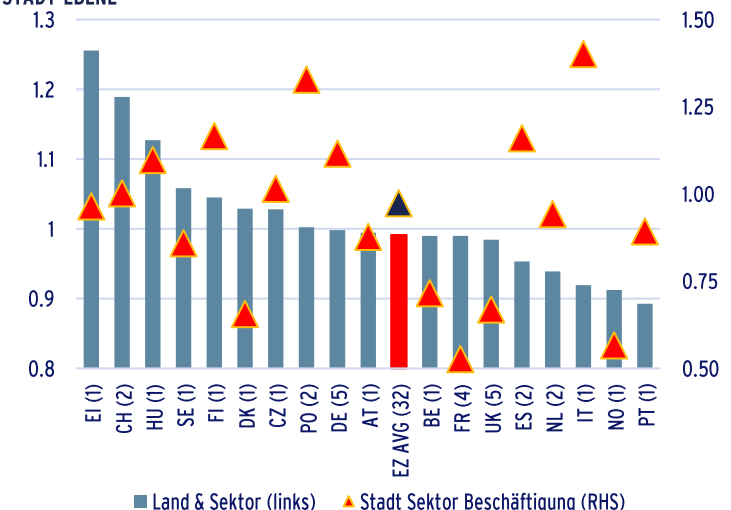
ONLINEHANDEL NACH WIE VOR ENTSCHEIDENDER TREIBER DES LOGISTIKFLÄCHENUMSATZES

- Der Onlinehandel war und ist ein entscheidender Treiber für die Nachfrage nach Logistikflächen, da sowohl traditionelle Einzelhändler als auch Supermärkte auf Omnichannel-Strategien umstellen, um mit reinen Online-Plattformen konkurrieren zu können.
- Diese Entwicklung dürfte von Dauer sein, da der Anteil des europäischen Onlinehandels am gesamten Einzelhandelsumsatz 2029 bei 20% liegen und damit sein anhaltendes Wachstum seit 2024 (16%) bestätigen dürfte.
- In UK, Deutschland und den Niederlanden hat die Online-Marktdurchdringung während der Corona-Pandemie zugenommen. Die bereits hohen Ausgangswerte dürften an diesen Märkten jedoch weiter steigen.
- Bis 2029 dürfte der Onlineanteil in UK auf 35%, in den Niederlanden auf 29% und in Deutschland auf 22% steigen.
- In nachrangigen Ländern wie Frankreich und Spanien wird die Marktdurchdringung im Onlinehandel bis 2029 an Dynamik gewinnen und 18% bzw. 16% erreichen.
- Überraschend ist jedoch, dass der Onlineanteil in Polen bis 2029 langsamer auf 22% steigen dürfte.

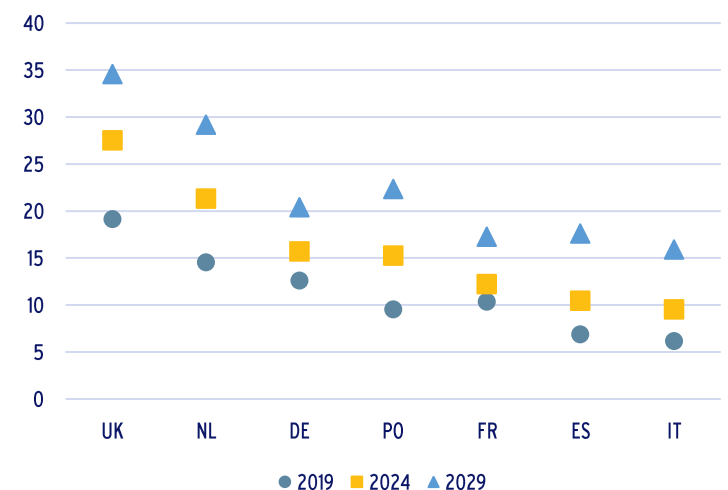
GLOBAL SUPPLY CHAIN PRESSURE INDEX (GSCPI, LINKS) & TRADE POLICY UNCERTAINTY INDEX (TPU-INDEX, RECHTS)



ERSTE EINSCHÄTZUNG ZUR ANFÄLLIGKEIT FÜR HANDELSZÖLLE AUF NATIONALER & STADT-EBENE



EUROPÄISCHE MARKTDURCHDRINGUNG IM ONLINEHANDEL



MIETERMARKT: AUSGEGLICHENERES VERHÄLTNIS ZWISCHEN FLÄCHENAUFNAHME & ANGEBOT SENKT KÜNFTIG DIE LEERSTANDSRATEN

FLÄCHENUMSATZ IM LOGISTIKSEKTOR NORMALISIERT SICH AUF VORPANDEMISCHEM NIVEAU

- Der europäische Logistiksektor verzeichnete 2024 einen Flächenumsatz von 22,5% und damit das vierte Jahr in Folge einen Rückgang gegenüber seinem Höchststand aus dem Jahr 2021.
- Es scheint eine positive Korrelation zwischen dem erhöhten Druck auf die Lieferketten, wie er im GSCPI während der Corona-Pandemie von 2020 bis 2022 zum Ausdruck kam, und dem Rekord-Flächenumsatz von 2021 zu bestehen.
- Zahlreiche Flächennutzer haben ihre operative Strategie von „Just-in-Time“ auf „Just-in-Case“ umgestellt und benötigen deshalb größere Lagerflächen.
- Der Flächenumsatz wurde 2021 auch durch den florierenden Onlinehandel in der Zeit der Lockdowns während der Pandemie angekurbelt, als die Verbraucher auf Hauslieferungen angewiesen waren.
- Mit der Normalisierung der globalen Lieferketten hat sich der Flächenumsatz erneut knapp unterhalb des vorpandemischen Niveaus eingependelt. Dieser gemäßigte Trend beim Flächenumsatz zeigte sich einheitlich an allen wichtigen etablierten skandinavischen Logistikmärkten.
- Im Gegensatz dazu lag der Flächenumsatz in Polen 2024 über dem Niveau von 2023. Auch in den südeuropäischen Märkten Italien und Spanien zeigten sich die Betreiberaktivitäten als resilient.

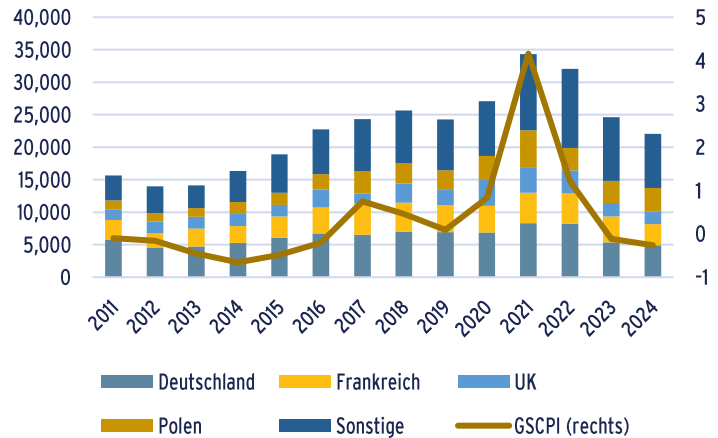
UMFANGREICHE UNTERSTÜTZUNG DES LOGISTIKFLÄCHENUMSATZES

- Der Onlinehandel nimmt eine zentrale Stellung in den Diskussionen über den Umsatz in der Logistikbranche ein. Ein genauerer Blick zeigt jedoch, dass er eine vielschichtige Unterstützung bietet.
- Third-Party Logistics Provider (3PL) machten in den letzten zehn Jahren durchschnittlich 40% des jährlichen Flächenumsatzes aus.
- Zahlreiche Unternehmen lagern ihre Aktivitäten an diese 3PL-Lieferkettenexperten aus, um mehr Flexibilität bei der Nutzung von Lagerflächen und beim Kapitalaufwand zu gewinnen und gleichzeitig bereitstehende Kapazitäten für die Expansion in neue Märkte zu schaffen.
- Angesichts der Konkurrenz durch reine Onlinehändler haben traditionelle stationäre Einzelhändler in große, regionale Omnichannel-Vertriebszentren sowie kleinstädtische Logistikobjekte investiert.
- Unsere Daten zeigen deutlich, dass die Onlinehändler während des Anstiegs des Onlinehandels in der Corona-Krise 2020-2021 erheblich profitierten, wobei ihr Anteil am Flächenumsatz in diesen Jahren deutlich höher war.
- Mit einer soliden Präsenz in den Core-Märkten verlagern reine Onlinehändler ihren Fokus zunehmend auf Märkte mit stabileren Wachstumspotenzialen im Onlinehandel, wie die CEE-Region und Südeuropa.

LEERSTÄNDE BEI LOGISTIKFLÄCHEN GEGENÜBER 2024 (5%) VORAUSSICHTLICH RÜCKLÄUFIG

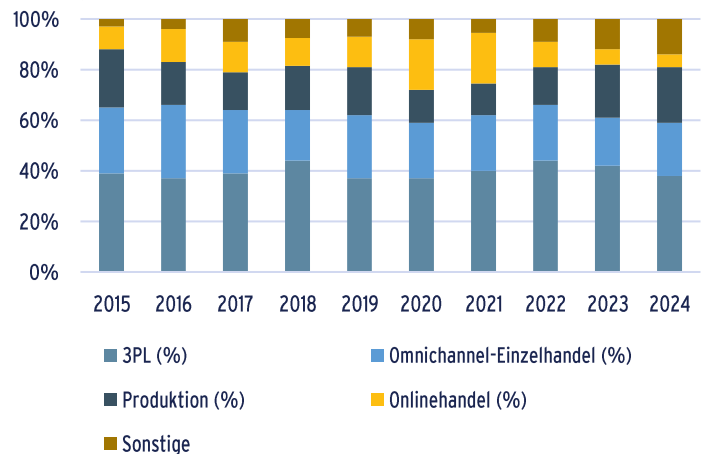
- In den letzten zwei Jahren haben Bauunternehmen auf die stark gestiegene Nachfrage infolge der Corona-Pandemie im Zeitraum 2021-2022 reagiert.
- Das erweiterte Angebot in den Jahren 2023-2024 trifft jedoch auf eine nachlassende Flächennachfrage, was dazu führte, dass die Leerstandsrate auf 5,1 % anstiegen, nachdem sie 2022 einen Rekordtiefstand von nur 2,4 % erreicht hatten.
- Wir erwarten jedoch, dass das Angebot an neuen Flächen nachlässt, da die Rentabilität der Bauunternehmen, ähnlich wie in anderen Sektoren, unter steigenden Kosten und sinkenden Kapitalwerten leidet.
- Zukünftig dürfte das Verhältnis zwischen Neufächenangebot und -nachfrage ausgeglichener sein, sodass die Leerstandsrate im Logistiksektor bis 2029 allmählich auf 3,7% zurückgehen könnte.
- Dies sollte sich positiv auf die zukünftigen Mietzuwächse in allen Core-Logistikmärkten auswirken.
- Trotz der zahlreichen negativen Berichte über Handelszölle bleiben die wesentlichen Treiber der Nachfrage nach Logistikflächen, wie der Onlinehandel und Near-Shoring, weiterhin positiv.
- Darüber hinaus sind neue positive Einflussfaktoren zu verzeichnen, die aus den höheren Ausgaben für Verteidigungsbedarf in Europa sowie der wachsenden Nachfrage nach Datenzentren resultieren.

JAHRESFLÄCHENUMSATZ EUROPÄISCHER LOGISTIKSEKTOR, 8 LÄNDER ('000 M²) UND GLOBAL SUPPLY CHAIN PRESSURE INDEX ZUM JAHRESENDE (GSCPI, RECHTS)



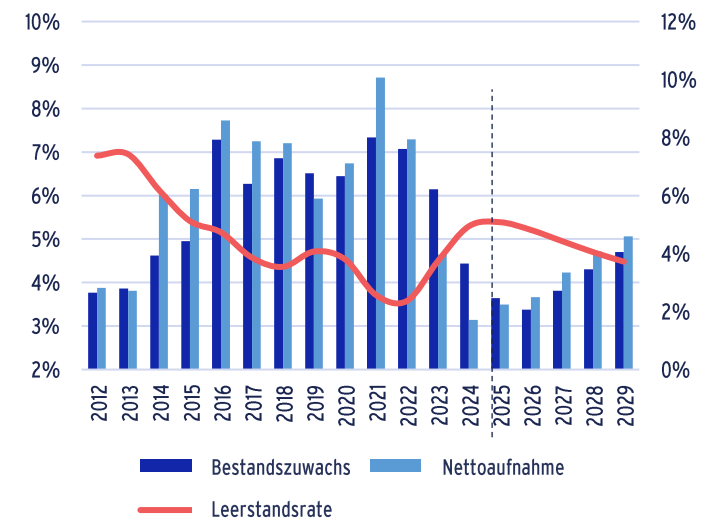
Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2025

FLÄCHENUMSATZ NACH SEKTOR IN % DES JAHRESGESAMTUMSATZES (13 LÄNDER)



Quellen: iO Partners, JLL Research und AEW Research & Strategy, Stand Q1 2025

NETTOAUFNAHME IM LOGISTIKSEKTOR**, BESTANDSZUWACHS UND LEERSTANDSRATEN IN EUROPA



* Deutschland, Frankreich, UK, Polen, Niederlande, Tschechische Republik, Italien, Spanien, Belgien

** Nettoaufnahme = Veränderung im vermieteten Flächenbestand

Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2025

STETIGER MIETZUWACHS AN DEN MEISTEN LOGISTIKMÄRKTEN

- Wir haben unsere Prognosen für Spitzenmietzuwächse im Zeitraum 2025-29 an allen europäischen Logistikmärkten gegenüber 2,5% p.a. in unseren Vorjahresprognosen auf 1,9% p.a. abgeschwächt.
- Das verlangsamte Wirtschaftswachstum, niedrigere Flächenumsätze und höhere Leerstandsrate sind die entscheidenden Treiber dieser Abwärtskorrektur.
- Das stetige Wachstum in den wichtigen europäischen Ländern und Teilregionen wird durch die verhältnismäßig kleine Spanne von 1,8% bis 2,2% p.a. entlang des Inflationsniveaus von 2% bestätigt.
- Beim prognostizierten Mietzuwachs liegt Südeuropa an der Spitze, gefolgt von Deutschland und der UK.
- Die Benelux-Länder, die bisher an der Spitze standen, dürften nun in etwa im europäischen Durchschnitt liegen.
- Für die CEE-Märkte, Frankreich und Skandinavien erwarten wir unterdurchschnittliche, jedoch noch nah am europäischen Durchschnitt liegende Mietzuwächse.
- Diese moderaten Zuwachsraten sollten allen kurzfristigen Auswirkungen der Zölle auf die Angebots- und Nachfrageseite des Betreibermarkts standhalten.

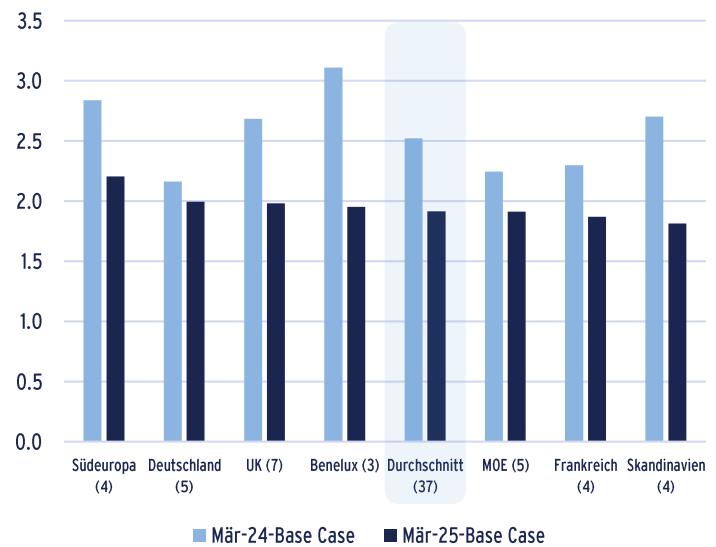
PROGNOSEN SEHEN MIETZUWACHS BEI SPITZENLOGISTIKFLÄCHEN ERNEUT AUF VORPANDEMISCHEM NIVEAU

- Die indexierten Trends der Spitzenmietzuwächse verdeutlichen die positiven Auswirkungen des Corona-Lockdowns im Zeitraum 2020-2021 auf die meisten bedeutenden europäischen Logistikmärkte.
- Die europäischen Spitzenlogistikmieten stiegen im Zeitraum 2020-23 um nahezu 40%, im selben Zeitraum stiegen die Mieten in UK um nahezu 50%.
- Die spanischen Märkte konnten in diesem Zeitraum jedoch nicht im gleichen Maße profitieren, da die Leerstandsrate dort etwas früher anstiegen als in den anderen Märkten.
- Nachdem die Leerstandsrate im Zeitraum 2023-2024 in mehreren europäischen Märkten gestiegen sind, liegen unsere Prognosen für die Mietzuwächse in den meisten Märkten wieder auf vorpandemischem Niveau.
- Tatsächlich liegt der prognostizierte Mietzuwachs bei spanischen Spitzenlogistikflächen künftig leicht über dem europäischen Durchschnitt.

CEE-MÄRKTE PREISEN MEHR MIETUNABHÄNGIGE ANREIZE EIN

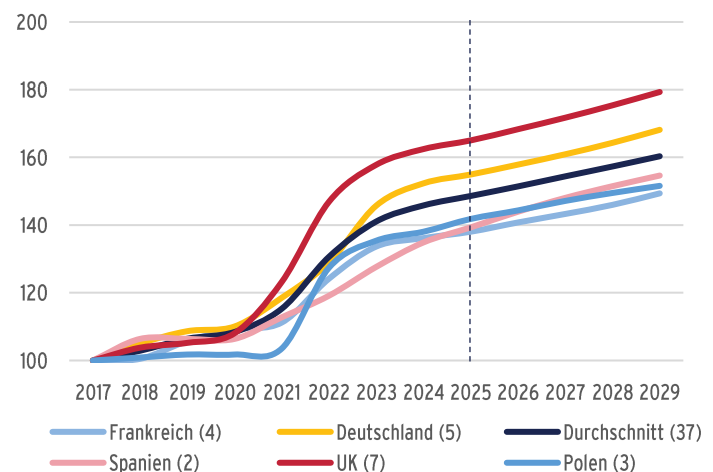
- Die Spitzenmieten spiegeln nicht die in den meisten europäischen Märkten üblichen Anreize wider, die Vermieter ihren Mietern für den Abschluss neuer Mietverträge und deren Verlängerungen bieten.
- Diese Mietanreize sind in der Regel ein Ausdruck der aktuellen Verhandlungsdynamiken sowie der über längere Zeit etablierten Marktpraktiken vor Ort.
- Die höchsten Anreize für neue Mietverträge finden sich in den mittel- und osteuropäischen Märkten: In Polen betragen sie 20% und in der Tschechischen Republik 15% der Jahresmiete.
- Italien und Belgien folgen mit 12,5%, während die größten Märkte wie Frankreich, das Vereinigte Königreich, die Niederlande und Deutschland durchweg Vergünstigungen von 10% auf neue Mietverträge anbieten.
- Spanien bietet mit 8% die geringsten Anreize für neue Mietverträge.
- Ähnliche Unterschiede zeigen sich auch bei den Anreizen für Vertragsverlängerungen. Mit Ausnahme von Italien und Belgien liegen diese in den meisten Ländern 4 bis 6 Prozentpunkte unter den Anreizen für neue Mietverträge.

JAHRESZUWACHS DER LOGISTIK-SPITZENMIETEN IM BASE CASE (2025-29, P.A., IN %)



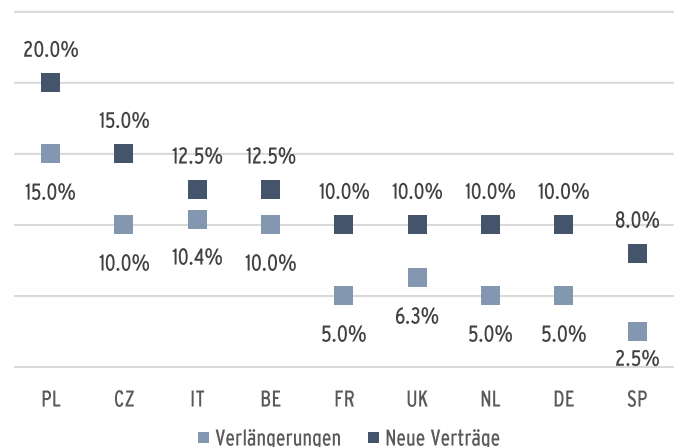
Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2025

MIETZUWACHS IM SPITZENLOGISTIKSEKTOR (GRUNDLAGE 100 = 2017)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2025

ANREIZE IM LOGISTIKSEKTOR NACH MARKT (IN % DER JAHRESMIETE)



Quellen: INREV Asset Level Index, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2025

INVESTMENTMARKT: RENDITEPROGNOSEN WERDEN DURCH STETIGE ERTRÄGE UND MIETZUWÄCHSE UNTERSTÜTZT

DER LOGISTIKSEKTOR BEHÄLT BISLANG DEN GRÖSSTEN ANTEIL AM EUROPÄISCHEN INVESTITIONSVOLUMEN.

- Die europäischen Investitionsvolumen sind bei allen wichtigen Assetklassen im Gesamtjahr 2024 durchweg gegenüber dem Vorjahr um 22% auf 183 Mrd. € gestiegen.
- Insbesondere im Logistikimmobiliensektor stiegen die Investitionen um 31 % auf 42 Milliarden Euro, bleiben jedoch weiterhin 40 % unter dem Rekordwert von 70 Milliarden Euro aus dem Jahr 2021.
- Mit 23% entfällt allerdings der bisher größte Anteil am gesamten Investitionsvolumen im Jahr 2024 in Europa auf den Logistiksektor, der damit seine Position als solider Anleger-Favorit festigt.
- Angesichts der deutlichen Neubewertungen im Zeitraum 2022-24 und der verbesserten Anlegerstimmung gehen wir für das Jahr 2025 von einem Investitionsvolumen von 200 Mrd. € in Europa aus.
- Im Rahmen dieser Erholung dürften die Logistikvolumen 2025 weiter auf 45-50 Mrd. € steigen (gegenüber 42 Mrd. € in 2024).

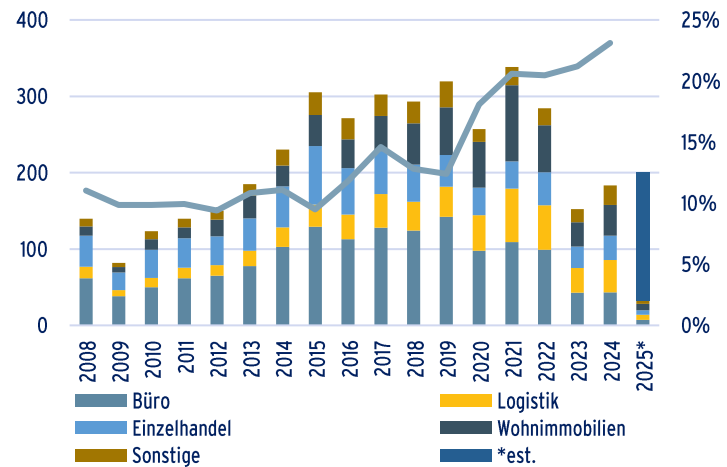
MANAGERSTIMMUNG IM LOGISTIKSEKTOR NAHEZU AUF REKORDNIVEAU

- Die Stimmung unter europäischen Managern hat sich laut der neuesten verfügbaren Umfrage des IPE Real Assets Expectations Indicator für Mai/Juni 2025 leicht verschlechtert, bleibt jedoch weiterhin sehr positiv.
- Der ermittelte Netto-Prozentsatz (%) entspricht der Differenz zwischen dem Anteil der Manager, die in den nächsten 12 Monaten von steigenden Immobilienwerten und jenen, die von sinkenden Immobilienwerten ausgehen.
- Die Anlegerstimmung im Logistiksektor hat sich seit Q4 2022 stetig verbessert und liegt bei 78%.
- Im Logistiksektor zeigt sich eine deutlich positivere Stimmung unter den Managern im Vergleich zum Einzelhandel und Bürosektor.
- Tatsächlich hat sich die Stimmung der Manager in diesem Sektor am schnellsten erholt. Nach der Aufhebung der Corona-Beschränkungen im Jahr 2021 und der Erholung der Handelsströme erreichte sie einen Rekordwert von 92%.
- Allerdings haben die jüngsten Renditeverengungen im Logistiksektor sowie gestiegene Leerstandsdaten eine weitere Stimmungsaufhellung, die nach wie vor unter dem früheren Rekordwert liegt, gebremst.
- Die Unsicherheit bezüglich der Zölle hat die Stimmung in der jüngsten Umfrage negativ beeinflusst.

VERENGUNG DER SPITZENRENDITE IM LOGISTIKSEKTOR DÜRFTE NACHLASSEN

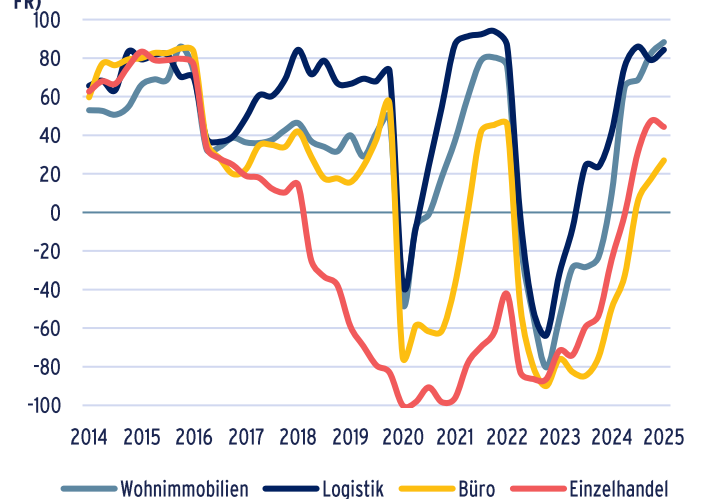
- Wie in anderen Sektoren haben die gestiegenen Zinsen die Spitzenlogistikrenditen in allen unseren 37 Märkten von 3,7% auf 5,3% angehoben.
- Dieser Anstieg der Renditen im Logistiksektor von 160 Basispunkten im Zeitraum 2022-24 liegt lediglich hinter der Renditeausweitung von 190 Basispunkten im Bürosektor.
- Nach der Neubewertung im Zeitraum 2022-24 und unserem überarbeiteten Base Case mit einer geringeren Anleiherenditeverengung dürften sich die Spitzenrenditen im Logistiksektor an allen Märkten bis 2029 um lediglich 30 Basispunkte aufeinanderzubewegen.
- Dieser Wert entspricht der Verengung der Spitzenrenditen in den anderen Sektoren, liegt jedoch unter der für den Bürosektor prognostizierten Verengung um 40 Basispunkte.
- Die Spitzenrenditen im Logistiksektor in Polen und der UK liegen mit 6,4% bzw. 5,4% derzeit über dem europäischen Durchschnitt.
- An beiden Märkten wird im nächsten Fünf-Jahres-Zeitraum eine überdurchschnittliche Renditeverengung von 60 bzw. 40 Basispunkten erwartet.
- Die Auswirkungen der jüngsten Nachrichten könnten zwar den Renditeeffekt der Stimmungsaufhellung und der Liquiditätsverbesserung vor den angekündigten Zollerhöhungen verzögern, dennoch bleiben die Renditeprognosen in unserem aktuellen Base Case gültig.

INVESTITIONSVOLUMEN EUROPA NACH SEKTOR (IN MRD. €)



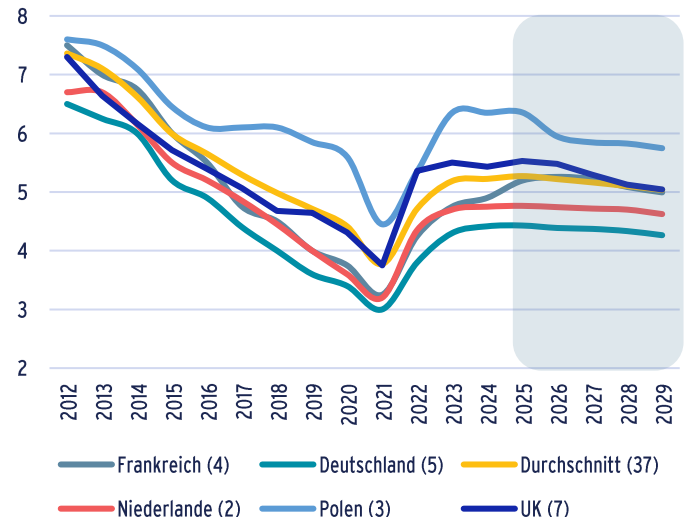
Quellen: RCA, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2025

KAPITALWERTERWARTUNGEN - STIMMUNG NACH IMMOBILIENTYP (NETTO IN %, UK, DE, FR)



Quellen: IPE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2025

LOGISTIK-SPITZENRENDITEN - SECHS EUROPÄISCHE SCHLÜSSELMÄRKTE (IN %)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2025

PROGNOSTIZIERTE LOGISTIK-GESAMTRENDITEN BEI 7,9% P.A.

- Für den Zeitraum von 2025 bis 2029 erwarten wir in unserem Base Case Gesamttrenditen von 7,9 % p.a für alle 37 europäischen Logistikmärkte, was diesen Sektor zum zweitattraktivsten nach Büroimmobilien macht.
- Dies stellt einen Rückgang von 210 Basispunkten im Vergleich zu unserem Base Case aus März 2024 dar, da sich die Spitzenrenditen im Logistiksektor im Jahr 2024 verengten und wir künftig von einer geringeren Verengung ausgehen.
- Wir gehen davon aus, dass an den CEE- und UK-Märkten mit 10,9% p.a. bzw. 10,4% p.a. die höchsten Gesamttrenditen erzielt werden.
- Der Rückgang der Renditen ist jedoch nicht gleichmäßig auf alle Länder verteilt. Frankreich, Südeuropa und die Benelux-Länder zeigen in ihren Renditeaussichten eine stärkere Korrektur.
- Das Ausmaß und der Zeitpunkt der Renditeverengung im Jahr 2024 wirken sich auf unsere Kapitalwerte und damit auf unsere Prognosen aus. Derzeit sind laufende Erträge und Mietsteigerungen die wichtigsten Treiber der Gesamttrendite.
- Angesichts einer weiterhin flachen Renditekurve bei Anleihen rechnen wir in den von uns analysierten Logistikmärkten im kommenden Fünfjahreszeitraum nur mit einem geringen Kapitalzuwachs durch Renditeverengung.

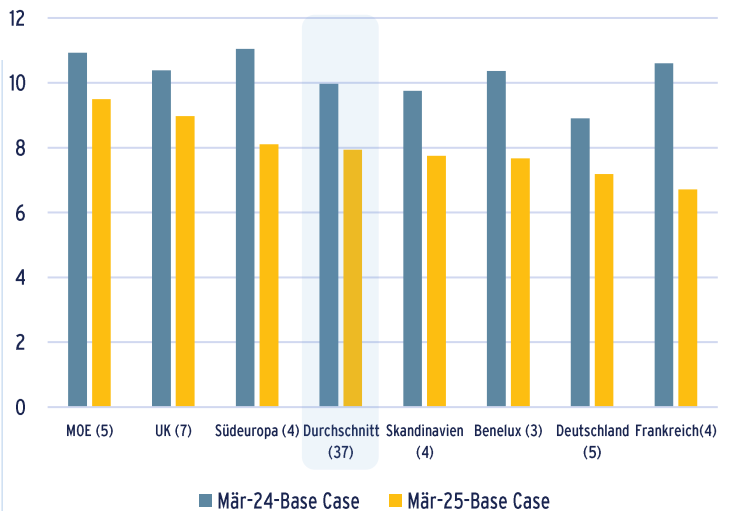
ENTWICKLUNG DER GESAMTRENDITE: FOKUS AUF LAUFENDE ERTRÄGE UND MIETWACHSTUM

- Angesichts des überarbeiteten Ausblicks auf die zukünftig geringere Verengung der Staatsanleihe- und Immobilienrenditen dürfte die Kapitalwerterhöhung momentan unter unseren früheren Prognosen liegen.
- Dennoch gehen wir aufgrund der gestiegenen Marktmieten nach wie vor von einem Anstieg der Kapitalwerte aus. Selbst bei stabilen Renditen führen höhere Mieteinnahmen zu einer Erhöhung der Kapitalwerte.
- In Verbindung mit höheren laufenden Ertragsrenditen nach der Korrektur sind unsere Prognosen für die Gesamttrendite weniger abhängig von einer Renditeverengung. Sie könnten damit für weniger ungewiss erachtet werden.
- Im historischen Kontext wird erwartungsgemäß deutlich, dass die Kapitalwerterhöhung infolge von Renditeveränderungen der am wenigsten stabile Faktor der Gesamttrenditen ist.
- Während sich der Logistiksektor als reifer Investmentsektor etablierte, verengten sich die Renditen seit 2013 stetig. Dies wurde ergänzt durch die pandemiebedingten Anstiege der Spitzenmieten im Zeitraum 2020 bis 2021.
- Der Ertragszyklus von 2022 bis 2024 war für die Logistik schwerwiegender als für jeden anderen europäischen Spitzensektor. Außerdem waren die Auswirkungen der Ertragsausweitung ausgeprägter als in der Zeit nach der Finanzkrise.

AEW'S BASE CASE GEHT VON EINER STABILEN ERHOLUNG AB 2025 AUS

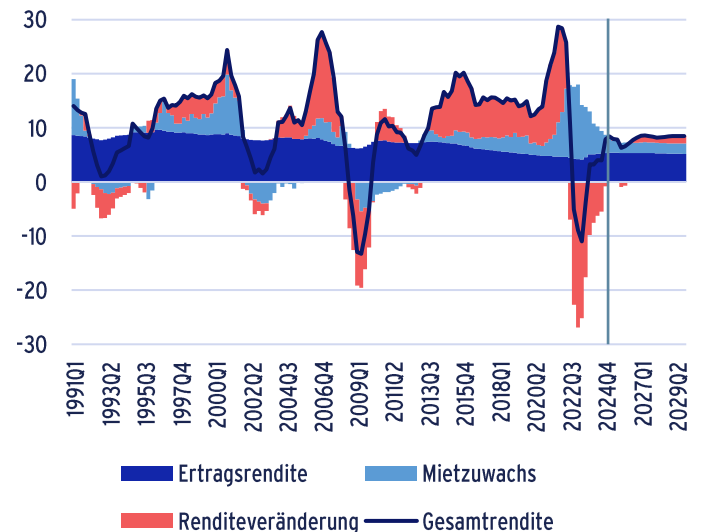
- Vergleicht man den AEW Base Case für den Spitzenwert in 37 Märkten mit dem Preisindex von Green Street für 30 Logistikmärkte, so sind einige Unterschiede festzustellen.
- Vor 2022 weisen beide Indizes ein ähnliches Wachstumsmuster auf und haben sich im Laufe von 10 Jahren mehr als verdoppelt.
- Seit 2022 hat der AEW-Index jedoch vom Höchststand bis zum Tiefststand 16% verloren, während der Green-Street-Index eine stärkere Korrektur von 24% verzeichnete.
- Der AEW-Index spiegelt nur die Veränderungen bei der Spitzenmiete und der Spitzenrendite wider, ohne Bezug zu einem bestimmten Objekt oder Portfolio.
- Der Index von Green Street hingegen spiegelt die Wertveränderungen auf Marktebene wider, die weitgehend auf den Portfolios europäischer REITs basieren.
- AEW erwartet, dass sich der Index im Zeitraum 2025-59 stetig erholen wird, während Green Street davon ausgeht, dass der Index weiter sinken wird, bevor er nach 2027 eine ähnliche Wachstumsrate aufweist.

JÄHRLICHE SPITZENRENDITEN IM LOGISTIKSEKTOR INSGESAMT NACH LAND (2025-29, IN %)



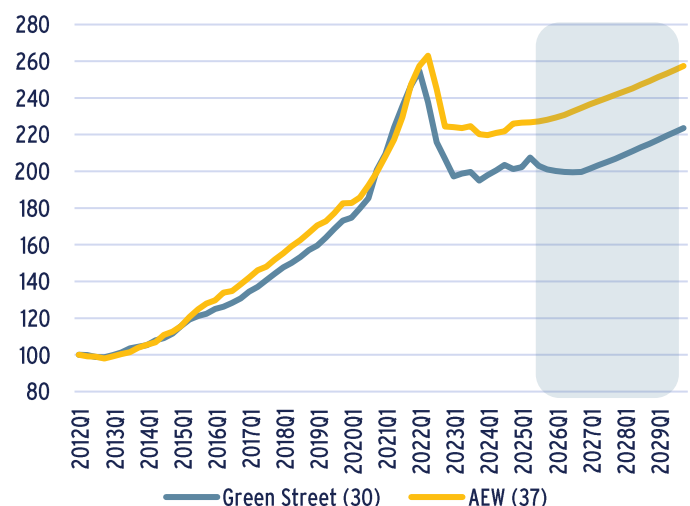
Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2025

GESAMTRENDITE LOGISTIK EUROPA NACH BESTANDTEIL, IN % P.A. BASE CASE



Quellen: CBRE und AEW Research & Strategy, Stand Q1 2025

PREISINDEX FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN & AEW SPITZENKAPITALWERT-PROGNOSE (INDEX, 2012 = 100)



Quellen: Green Street Stand, Q1 2025

ÜBER AEW

AEW ist einer der weltweit größten Real Estate Investment Manager^[1] mit 77,6 Milliarden Euro an Assets under Management (Stand 31. März 2025). Mit über 860 Mitarbeitern und Hauptniederlassungen in Boston, London, Paris und Singapur bietet AEW eine breite Palette an Immobilienanlagen, darunter Poolfonds, Individualfonds und REITS über das gesamte Spektrum an Investmentstrategien. AEW ist die Real Estate Investment Management Plattform von Natixis Investment Managers, einem der weltweit größten Vermögensverwalter.

In Europa managt AEW ein Immobilienvermögen in Höhe von 36,7 Milliarden Euro, welches in Fonds und Separate Accounts gebündelt ist (Stand 31. März 2025). AEW beschäftigt europaweit über 520 Mitarbeiter an zwölf Standorten und kann einen langen Track Record in der erfolgreichen Umsetzung von Core, Value Add und opportunistischen Investmentstrategien für seine Kunden vorweisen. Das Transaktionsvolumen (Käufe und Verkäufe in ganz Europa) der vergangenen fünf Jahren beläuft sich auf 15 Milliarden Euro.

KONTAKT RESEARCH & STRATEGY



HANS VRENSEN CFA², CRE
Head of Research & Strategy
Tel. +44 (0)20 7016 4753
hans.vrensen@eu.aew.com



IRÈNE FOSSÉ MSC
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 95 07
irene.fosse@eu.aew.com



ALEXEY ZHUKOVSKIY CFA²
Associate Director
Tel. +44 (0)78 8783 3872
alexey.zhukovskiy@eu.aew.com



KEN BACCAM MSC
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 92 66
ken.baccam@eu.aew.com



ISMAIL MEJRI
Associate
Tel. +33 (0) 1 78 40 39 81
ismail.mejri@eu.aew.com

KONTAKT INVESTOR RELATIONS



ALEX GRIFFITHS
Managing Director
Tel. +44 (0)20 7016 4840
alex.griffiths@eu.aew.com



BIANCA KRAUS
Managing Director
Tel. +49 893 090 80 710
bianca.kraus@eu.aew.com



MATILDA WILLIAMS
Executive Director
Tel. +44 (0)7795 374 668
matilda.williams@eu.aew.com



EMMANUEL BRECHARD
Executive Director
Tel. +33 (0)1 78 40 95 53
emmanuel.brechard@eu.aew.com

LONDON

AEW
Level 42, 8 Bishopsgate
London EC2N 4BQ
UNITED KINGDOM

PARIS

AEW
43 Avenue Pierre-Mendès France
75013 Paris
FRANKREICH

DÜSSELDORF

AEW
Steinstraße, 1-3
D-40212 Düsseldorf
DEUTSCHLAND

Diese Veröffentlichung dient als Informationsquelle, die Investoren bei ihren eigenen Anlageentscheidungen unterstützen soll, und stellt keine Anlageberatung für einen bestimmten Anleger dar. Hierin beschriebene Anlagen und Empfehlungen sind eventuell nicht für alle Anleger geeignet. Leser müssen sich ihr eigenes unabhängiges Urteil im Hinblick auf die Eignung dieser Anlagen und Empfehlungen vor dem Hintergrund ihrer eigenen Anlageziele, ihrer Erfahrung, ihres Steuerstatus und ihrer Finanzlage bilden. Diese Veröffentlichung basiert auf ausgewählten Quellen, die aus unserer Sicht verlässlich sind; es wird jedoch weder im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin vorgestellten Informationen noch anderweitig diesbezüglich eine Gewährleistung oder Garantie abgegeben. Hierin geäußerte Meinungen stellen die aktuelle Einschätzung des Autors dar. Sie stellen nicht zwangsläufig die Meinung von AEW, Tochtergesellschaften von AEW oder anderen mit AEW verbundenen Unternehmen der AEW-Gruppe dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Obwohl AEW sich in angemessenem Rahmen bemüht, richtige und aktuelle Informationen in diese Veröffentlichung aufzunehmen, können manchmal Fehler oder Auslassungen auftreten. AEW lehnt ausdrücklich jede Haftung ab, gleich, ob es sich um vertragliche, deliktische, Gefährdungs- oder anderweitige Haftung handelt, und zwar für aus oder auf beliebige Weise im Zusammenhang mit der Verwendung dieser Veröffentlichung entstehende unmittelbare und mittelbare Schäden oder entstehenden Ersatz für beiläufig entstandenen Schaden oder Folgeschaden, verschärften Schadenersatz oder Schadenersatz für einen konkreten Schaden. Dieser Bericht darf ohne die ausdrückliche schriftliche Erlaubnis von AEW nicht vervielfältigt oder an eine andere Partei übermittelt oder weitergegeben werden. Zu AEW gehören die AEW Capital Management, L.P. in Nordamerika und ihre 100%igen Tochtergesellschaften, die AEW Global Advisors (Europe) Ltd. und die AEW Asia Pte. Ltd sowie das verbundene Unternehmen AEW SA und deren Tochtergesellschaften. Es gibt keine Garantie, dass Vorhersagen, Projektionen oder Prognosen eintreten werden.

¹Quelle: "2024 IREIQ Real Estate Managers Guide". Der jährlich von Institutional Real Estate, Inc. herausgegeben wird, bewertet Real Estate Manager auf der Grundlage des Bruttowerts der Assets Under Management (in Mio. \$) per 31. Dezember 2023.

²CFA® und Chartered Financial Analyst® sind eingetragene Handelsmarken des CFA Institute

[1]Stand: 31. März 2025. AEW umfasst (i) AEW Capital Management, L.P. und ihre Tochtergesellschaften und (ii) die verbundene Gesellschaft AEW Europe und ihre Tochtergesellschaften. AEW Europe und AEW Capital Management, L.P. gehören gemeinsam Natixis Investment Managers und arbeiten unabhängig voneinander. Das AEW AUM von insgesamt 77,6 Mrd. € umfasst 36,7 Mrd. € an Vermögenswerten, die von AEW Europe und ihren verbundenen Unternehmen verwaltet werden, 4,4 Mrd. € an regulatorischen Vermögenswerten, die von AEW Capital Management, L.P., verwaltet werden, und 36,5 Mrd. € an Vermögenswerten, für die AEW Capital Management, L.P. und seine verbundenen Unternehmen (i) Anlagemanagementdienstleistungen für einen Fonds oder ein anderes Vehikel, das nicht in erster Linie in Wertpapiere (z. B. Immobilien) investiert, (ii) nicht diskretionäre Anlageberatungsdienstleistungen (z. B. Modellportfolios) oder (iii) Fondsmanagementdienstleistungen, die keine Anlageberatung beinhalten, erbringen.

